

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9303 *Resolución de 5 de junio de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Aguilar de la Frontera, a la inscripción de un testimonio de sentencia firme.*

En el recurso interpuesto por don A. S. C. L. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Aguilar de la Frontera, don Diego Palacios Criado, a la inscripción de un testimonio de sentencia firme.

Hechos

I

Se presenta en el Registro testimonio de sentencia firme en el que, demandando el recurrente a don A. y doña R. S. C. G. la declaración de vigencia de un contrato privado de arrendamiento (que se acompaña) suscrito entre los demandados y el actor sobre casas sitas en Puente Genil y, ante el allanamiento de los demandados, se estima totalmente la demanda.

II

El registrador deniega la inscripción solicitada, extendiendo la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Aguilar de la Frontera.—Documento Presentado bajo el asiento número 641, del Diario 141, el día 14 del actual.—Antecedentes de hecho.—Con fecha 14 del actual, ha sido presentado testimonio judicial, expedido el día veinticinco de junio de dos mil siete, por el Secretario del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Puente Genil, el cual se queda para su despacho.—En el día de la fecha el citado documento ha sido objeto de calificación por el Registrador que suscribe. Fundamentos de Derecho.—Primero: Con arreglo al párrafo 1.º del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.—Segundo: Se observan los siguientes defectos: 1) No cumple con el principio de tracto sucesivo del artículo 20 L. H. al figurar la finca inscrita en favor de la entidad «La Caixa».—2) Para que el contrato de arriendo tenga acceso al Registro debe constar en escritura pública conforme a los artículos 3 L. H., 2.5 L. H. y 1.280, párrafo 2.º, del C. c.—3) Conforme al principio de determinación, la finca registral no consta perfectamente ídentificada al distinguir el contrato de arriendo dos números, el número treinta y cuatro y el treinta y seis, cuando en el Registro de la Propiedad, se realizó una agrupación, y ello conforme a los artículos 9 L. H. y 51 R. H.—Parte dispositiva.—Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, el Registrador que suscribe acuerda: 1) Denegar la inscripción del precedente documento, sobre la finca inventariada, por el defecto insubsanable, que se indica en los Fundamentos de Derecho, y por las causas que en los mismos se indican.—2) Notificar esta calificación al presentador del documento y al Notario autorizante del mismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.—Contra esta calificación (...) Aguilar, a 23 de febrero de 2012.—El Registrador (firma ilegible).—Fdo.: Diego Palacios Criado».

III

El recurrente impugna la calificación, interponiendo el siguiente recurso: Primero.—La sentencia de fecha 29 de mayo de 2007, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Puente Genil, dictada en procedimiento ordinario, dispone la vigencia del contrato de arrendamiento suscrito entre don A. y doña R. S. C. G. y don A. S. C. L. sobre casas sitas en Puente Genil, celebrado el día 23 de julio de 1994, declarando asimismo la validez y eficacia de todas las condiciones pactadas en el citado contrato y el derecho del arrendatario a poseer, ocupar y permanecer en el goce pacífico de los referidos inmuebles por el tiempo pactado, según consta al folio 55 y 56 del testimonio judicial. Segundo.—El registrador de la Propiedad deniega la inscripción al entender que el documento no cumple con el principio del tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, porque el contrato de arriendo para que tenga acceso al Registro debe constar en escritura pública, conforme a los artículos 2.5 y 3 de la Ley Hipotecaria y 1.280.2 del Código Civil y, además, porque la finca registral no consta perfectamente identificada según los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario. Tercero.—Discrepa el recurrente de la calificación del registrador, en primer lugar, porque el artículo 20 de la Ley Hipotecaria recoge el principio del tracto sucesivo para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, pero no se refiere a los contratos de arrendamiento que son derechos personales. En segundo lugar, el artículo 2.5 de la Ley Hipotecaria permite inscribir contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, con la única condición de que dichos contratos de arrendamiento estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por la autoridad judicial (artículo 3 de la Ley Hipotecaria). Dicho contrato de arrendamiento esta consignado en ejecutoria, conforme al testimonio judicial de los autos. En cuanto a la identificación, también discrepa el recurrente con el registrador, puesto que la finca aparecería perfectamente identificada por la referencia catastral, conforme al artículo 51 del Reglamento Hipotecario, en cuanto a la finca identificada como número 36 de la calle, como referencia catastral 3999412UG4339N0001AP, finca registral número 30.622 del Registro de la Propiedad de Aguilar de la Frontera, en cuya inscripción 5ª y sucesivas aparece identificada la mencionada finca registral por dicha referencia catastral.

IV

El registrador remitió las actuaciones a este Centro Directivo, enviando con posterioridad, a requerimiento del mismo, el correspondiente informe, en el que se ratifica en la calificación anterior.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 3, 9 y 20 de la Ley Hipotecaria, y 51, 100 y 140 de su Reglamento; la disposición adicional segunda de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 2 del Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos urbanos; así como las Resoluciones de esta Dirección General de 7 y 11 de noviembre de 2002, 16 de diciembre de 2003, 30 de abril de 2009 y 15 de julio de 2010.

1. El primer problema que plantea el presente recurso radica en dilucidar si puede inscribirse una sentencia en la que no ha intervenido el titular registral. La contestación ha de ser forzosamente negativa, pues, como ha dicho reiteradísimamente esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en el «Vistos») considerando los artículos 24 de la Constitución, 20 de la Ley Hipotecaria, 100 y 140 del Reglamento Hipotecario y la doctrina de este Centro Directivo en la materia, sólo cabrá llevar a cabo las inscripciones solicitadas en tanto el procedimiento se haya seguido contra el titular registral. Si no es así, la falta de tracto sucesivo es uno de los aspectos que el registrador puede y debe calificar. En efecto, la falta de intervención en el procedimiento de los titulares registrales

produce indefensión, por lo que atenta contra los principios de tutela judicial efectiva y sus corolarios registrales de legitimación y el anteriormente dicho de tracto sucesivo.

Es principio básico de nuestro sistema registral, derivado del constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), la exigencia del consentimiento auténtico del titular registral, por sí o por sus legítimos representantes, para la inscripción de cualquier acto que le afecte, o en su defecto que haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervenir en el procedimiento determinante del asiento por sí, o por sus herederos legalmente acreditados. Exigencia que se hace efectiva a través del control que sobre los títulos inscribibles realiza el registrador conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento en consonancia con los principios de legitimación registral y tracto sucesivo proclamados por los artículos 38 y 20 de la Ley Hipotecaria. Y que no solo responde a la protección de los derechos del titular registral salvaguardados jurisdiccionalmente (cfr. artículos 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), sino también a las exigencias derivadas de nuestro sistema constitucional de seguridad jurídica preventiva proclamado en el artículo 9 número 3 de la Constitución de protección de los terceros que contratan confiados en los pronunciamientos registrales y de los efectos que el ordenamiento jurídico atribuye a la inscripción de sus derechos (artículos 38, 32, 34 de la Ley Hipotecaria).

2. En cuanto al segundo de los defectos, es decir, la necesidad de que el contrato de arrendamiento conste en escritura pública, viene establecida por el Real Decreto 297/1996, dictado en desarrollo de la disposición adicional segunda de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, que exige para la inscripción del arrendamiento la escritura pública notarial o la elevación a escritura del documento privado de arrendamiento, por lo que, habiéndose solicitado en la demanda la declaración de vigencia del documento privado de arrendamiento, se debió pedir, además, la condena a elevación a público de tal contrato, para que, en ejecución de la misma, se hubiera obtenido el documento inscribible.

3. El tercero de los defectos debe ser igualmente confirmado. Dadas las alteraciones registrales que se han producido en la finca, se produce una confusión sobre cuál sea la finca sobre la que recae el arrendamiento, debiendo ser aclarada la misma.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 5 de junio de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.